



Responsabile procedimento: Battel Michele

Autore: Perotti Cinzia

PROTOCOLLO N. 55020 DEL 11/10/2011

(Classificazione: tit. 06 cl. 03 fascicolo 14)

oggetto: **CIRCOLARE N. 02/2011 – CHIARIMENTI IN ORDINE ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA DEGLI ALLOGGI REALIZZATI NEL P.E.E.P. EX LEGE 167/62 SUCCESSIVA ALLA PRIMA ASSEGNAZIONE DI CUI AL REGOLAMENTO COMUNALE MODIFICATO CON DELIBERAZIONE C.C. N. 21 DEL 07/04/2011.**

Rilevato che con delibera di C.C. 21 07/04/2011 sono state approvate le nuove linee guida CIMEP per l'applicazione del nuovo metodo di calcolo del prezzo di vendita degli alloggi realizzati in ambito dei lotti del piano di zona consortile **successivamente alla prima assegnazione/cessione** e conseguentemente è stato modificato e integrato il relativo Regolamento Comunale;

Rilevato che in assenza di un testo coordinato si rende necessario esplicitare le modalità di determinazione del prezzo di vendita degli alloggi in oggetto;

Ritenuto, quindi, a chiarimento e interpretazione di quanto disposto dalla lettura coordinata dell'art. 28 del regolamento CIMEP approvato con delibera n. 12 del 24/02/2010, delle linee guida emanate dallo stesso CIMEP in data 20/07/2010 prot. 2417 e dal Regolamento Comunale come modificato con deliberazione C.C. n. 21 del 07/04/2011 di emanare le seguenti

INDICAZIONI OPERATIVE

1) DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA DEGLI ALLOGGI E DELLE RELATIVE PERTINENZE SUCCESSIVI AL PRIMO CONCESSI IN DIRITTO DI SUPERFICIE –

Il valore dovrà essere determinato da parte del professionista a mezzo di perizia giurata ⁽¹⁾ secondo la seguente formula:

$$X=(Va:Vma) \times Vmv - \text{deprezzamento}$$

Dove:

X= prezzo di vendita successivo alla prima assegnazione;

Va = Valore convenzionale dell'alloggio al momento della prima assegnazione;

Vma = Valore di mercato dell'alloggio al momento della prima assegnazione;

Vmv = Valore di mercato dell'alloggio alla data di vendita ottenuto dalla media aritmetica tra prezzo minimo e prezzo massimo rilevata da OSMI Borsa Immobiliare di Milano utilizzando i valori per gli **"appartamenti nuovi o ristrutturati in periferia"**.

% deprezzamento in ragione degli anni trascorsi:

da 0 a 10 anni lo 0%;

da 11 a 35 anni lo 0.5% annuo fino ad un massimo del 12.5%

dopo 35 anni si utilizzerà come riferimento i valori rilevati dalla colonna "appartamenti vecchi oltre i 35 anni".

2) DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA DEGLI ALLOGGI E DELLE RELATIVE PERTINENZE SUCCESSIVI AL PRIMO CONCESSI IN DIRITTO DI PROPRIETA'

2.1. Se la cessione dell'immobile avviene nei primi 20 ANNI : Idem punto 1);

2.2. Se la cessione dell'immobile avviene dal 21° anno al 30° il prezzo sarà determinato dal professionista mediante perizia giurata ⁽¹⁾ dal:

Valore di mercato dell'alloggio **ridotto** di una percentuale costante fino al raggiungimento di un valore di vendita, secondo la progressione percentuale rappresentata dalla sottostante tabella.

Anno 21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
79%	81%	83%	85%	87%	89%	91%	93%	95%	

Il valore di mercato, determinato, verrà computato sulla base del valore effettivo e riferito alle condizioni intrinseche ed estrinseche a cui l'alloggio è riferito.

⁽¹⁾ Le stime riporteranno i riferimenti oggettivi ed analitici a cui si fa riferimento per il calcolo del valore di partenza, la loro origine, le espressioni di calcolo e di ogni elemento utile a giustificare in maniera analitica e figurativa ogni elemento preso in considerazione.

SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
IL DIRETTORE DI SETTORE
michele giovanni battel architetto

